

Obrat ve vývoji cen bytů znamená nárůst indexů dostupnosti

4.6.2014 - Průměrná cena bytů v ČR vzrostla meziměsíčně o 40 000 Kč, což v kombinaci se stagnací úrokových sazeb hypoték znamená nepatrné zhoršení dostupnosti bydlení v České republice. Celorepublikový index dostupnosti bydlení nyní dosahuje úrovně 30,1 %. Nejhuře je na tom Praha, kde tamním domácnostem spolkne splátka hypotéky více než polovinu měsíčního příjmu.

Indexy dostupnosti bydlení se v dubnu přiblížily dosavadním historickým minimům, takže jsme v květnu očekávali překonání těchto rekordních hodnot. To se však nestalo. Průměrné úrokové sazby hypoték v uplynulém měsíci již neklesaly, což se v kombinaci se znatelným nárůstem průměrných cen bytů projevilo zhoršením dostupnosti bydlení.

Index dostupnosti bydlení (IDB), který vyjadřuje, jak velkou část průměrného čistého příjmu domácnosti spolkne splátka hypotéky, v uplynulém měsíci povyskočil o 6 desetin procentního bodu na 30,1 %.

Index dostupnosti bydlení IDB70 (všechny byty, celá ČR, 70 % LTV) v květnu vzrostl z 29,5 na 30,1 %.

Index 85% LTV vzrostl z 29,9 % na 30,5 %

Index 100% LTV vzrostl z 33,2 % na 33,4 %

Z dlouhodobějšího pohledu aktuální nárůst indexu nic neznamená. Hodnota tohoto ukazatele se již od loňského března pohybuje +- 1 % kolem hranice 30procentní hranice. Vzhledem k vývoji průměrných cen bytů však předpokládáme, že v příštím měsíci index z tohoto pásma vystoupí.

Stále však bude platit, že dostupnost bydlení s ohledem na cenu nemovitostí a nákladů na financování je nyní na nejlepších úrovních od konce 90tých let. Data pro sestavení indexů dostupnosti však máme až od roku 2009. Tehdy – v květnu 2009 - míra zatížení domácností měsíční splátkou při průměrné úrokové sazbě 5,61 % a průměrné ceně bytů 2,06 mil. Kč dosahovala 48,4 %.

Dostupnost v regionech

Ceny bytů začínají pozvolna růst. K Praze, kde průměrná cena bytů vzrostla za poslední rok o půl milionu korun, se v uplynulém měsíci přidaly i další kraje ČR. Meziměsíční nárůst průměrných cen bytů jsme zaznamenali v 8 krajích ze 14. Směrem dolů ceny zamířily v Jihočeském, Jihomoravském, Zlínském kraji na Vysočině, tentokrát i v Praze a především v Libereckém kraji. Zde průměrná cena bytů klesá od loňského prosince a aktuálně činí 1,11 milionu korun.

Co se týče míry dostupnosti bydlení tak nejnižší hodnoty indexu a tím i nejlepší dostupnost vlastního bydlení vykazuje Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina, kde míra zatížení domácností hypoteční splátkou se dlouhodobě pod 20 %. V Praze je naopak pořízení vlastního bydlení z pohledu cen nemovitostí a nákladů na financování nejnáročnější a index zde dosahuje hodnoty 64 procent.

Index návratnosti bydlení (INB)

Index návratnosti bydlení, který vyjadřuje, kolikanásobek čistého ročního příjmu musí průměrná

česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu. Aktuální hodnota indexu činí 4,60. V předchozím měsíci to bylo 4,5 násobek. Jinak řečeno, průměrná česká domácnost musí nyní statisticky na pořízení bytu v ceně 1,76 mil. Kč (průměr ČR za všechny byty) vynaložit zhruba 4,6násobek ročního příjmu.

Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina. Na opačném konci je potom podobně jako v případě indexu dostupnosti bydlení Praha, Olomoucký a Královehradecký kraj.

Banky se snižováním sazeb přibrzdily

Hypotéky v květnu dál zlevňovaly, ale tempo poklesu sazeb výrazně zpomalilo. Na začátku měsíce skončila velká část v dubnu zahájených akcí. V první polovině měsíce změnu sazeb oznámila Raiffeisenbank, ale na trhu byl spíše klid. V závěru měsíce se však konkurenční boj rozhořívá na novo a startuje druhá vlna akčních nabídek. Snížení sazeb a další cenové benefity pro klienty avizovala například Sberbank, Oberbank, Česká spořitelna, Komerční banka a Wüstenrot hypoteční banka.

Hypotéky s 5letou fixací a 70% LTV: Titulní index GOFI70, který mapuje vývoj úrokových sazeb hypoték do 70 % LTV a s velkou mírou úspěšnosti predikuje vývoj ukazatele Hypoindex, v uplynulém měsíci klesl o 2 setiny procentního bodu na 2,80 %. Vzhledem k tomu, že v předchozích dvou měsících jeho hodnota klesla v řádu desetin procenta, dalo by se říci, že úrokové sazby 70% hypoték v květnu spíše stagnovaly.

Fixace na 5 let, 85% LTV: Stagnaci vykazuje také index hypoték do 85 % LTV, který meziměsíčně dokonce vzrostl o 1 setinu procentního bodu. Jeho hodnota aktuálně činí 2,97 %. V porovnání s loňským květnem jsou sazby 85% hypoték o 13 setin procentního bodu nižší, tedy banky tento typ hypoték nabízely v průměru se sazbou 3,10%.

Fixace na 5 let, 100% LTV: Index GOFI100 meziměsíčně klesl o 19 setin procentního bodu a poprvé v historii propadl po hranici 4 %. V součtu od začátku roku 100% hypotéky v průměru zlevnily již o 0,45 %.

Pro srovnání s indexem reálných cen: Ukazatel HYPOINDEX měřící data o reálně sjednaných hypotékách v dubnu klesl z 2,93 % na 2,88 %. Na základě dosavadní zkušenosti a vývoje nabídkových indexů už nyní můžeme docela dobře odhadovat postupný pokles indexu k hranici 2,8 %.

Výhled do nadcházejících měsíců

Stále platí, že situace na mezibankovním trhu hraje bankám do karet, úrokové sazby zde dál klesají, což spolu s oživující ekonomikou a výhledem na snižování míry nezaměstnanosti dává bankám prostor, pro úpravy sazeb směrem dolů. Banky chtějí ze stávající situace vytěžit maximum, o čemž hovoří také druhá vlna akčních nabídek velkých bank (KB, ČS) v krátké době po sobě.

V nadcházejících měsících proto očekáváme, že vzájemné působení konkurenčních tlaků zatlačí index 70% hypoték (GOFI70) pod hranici 2,8 % a HYPOINDEX se této hranici výrazně přiblíží. Stále tedy platí, že se pohybujeme v období maximálně příznivých podmínek pro pořízení vlastního bydlení, i když jak se zdá, ceny nemovitostí mohou indexy ze stávající hladiny pozvolna tlačit směrem nahoru.

Od nového roku ceny bytů na vzestupu

Ceny bytů v prvních pěti měsících letošního roku postupně rostly. Jedná se ovšem průměr všech kategorií a měst České republiky. Jednotlivé kategorie jsou na tom ovšem rozdílně. Dlouhodobě si dobře vedou byty 1+1 a 3+1. Naopak byty 2+1 od nového roku svoji hodnotu ztrácí.

Od ledna do května 2014 nejvíce vzrostly dle dat portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz nabídkové ceny u bytů kategorie 3+1. V květnu se dal pořídit průměrný byt 3+1 o 40 851 Kč draž než na začátku roku. Růst ve výši 3,09 % může být u této kategorie potvrzením dlouhodobé poptávky po větších bytech. Ty si pořizují zpravidla mladé rodiny s dětmi. Lidé, kteří žijí sami, vyhledávají zejména garsonky popřípadě byty 1+1 maximálně pak 2+1. Ovšem garsonek není v českém bytovém fondu mnoho. Poptávka je tedy stále vysoká. I to může být jeden z důvodů, proč vzrostly ceny malých bytů od začátku roku o 1,1 %.

Jedinou kategorií, která vykázala za období leden – květen zápornou hodnotu, jsou byty 2+1. Jejich průměrná hodnota poklesla o 1,97 %.

Za období duben – květen 2014 vzrostly ceny u všech kategorií. U bytů 1+1 se meziměsíčně zvýšily nabídkové ceny o 2,84 %, u bytů 2+1 jde o navýšení ve výši 0,56 % a byty 3+1 získaly nejvíce, 3,64 %.

Mnoho zájemců o bydlení řeší velmi často otázku, zdali si pořídit byt 2+1 nebo 3+1. Praktičnost v mnoha případech vítězí nad úsporou spojenou s nižší pořizovací cenou. Při financování bydlení hypotečním úvěrem není nic nestandardního, když si zájemce raději zvolí větší a dražší byt i za cenu delšího splátkového kalendáře. Velmi rychle se tomuto trendu přizpůsobily i některé developerské společnosti, které začaly upravovat dispozice nových bytů tak, aby se na menší podlahové ploše realizovalo více pokojů.

I v dalších měsících lze očekávat zvýšenou poptávku právě po bytech 3+1. Aktuálně vynikající dostupnost bydlení je velmi dobrým stimulem pro investici do nemovitostí. Ceny jsou stále nižší než před pěti lety, stejně tak i úrokové sazby. Poměr investice vs. návratnost přivádí zpět k realitám nejen zájemce o bydlení, ale také investory.

Zdroj: GOLEM FINANCE, www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz